SENADO **SECRETARIA** DIRECCION GENERAL DE COMISIONES	XLIIa. LEGISLATURA Cuarto Período
COMISION DE HACIENDA	DISTRIBUIDO Nº 169 de 1988
Mayo de 1988	Sin corregir por los oradores

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Versión taquigráfica de la sesión de la Comisión del día 5 de mayo de 1988

Preside : Señor Senador Manuel Flores Silva -ad hoc-

Miembros : Señores Senadores Guillermo García Costa, Raumar Jude, Luis Alberto Lacalle Herrera, Dardo Ortiz y Luis A. Senatore

Asiste : Señor Senador Walter Olazábal

Invitados Especiales : Miembros de la Comisión del Movimiento de Ahorristas del Banco Hipotecario del Uruguay, señora Elmita Herrera y señores, Hugo Higgie, tesorero Hugo Lago, Aldemar Sánchez y Omar Valiño, Presidente

Secretario : Señor Alfredo M. Alberti

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 9 y 30 minutos)

Agradecemos la presencia de los señores delegados; por lo tanto, les ofrecemos la palabra.

SEÑOR VALIÑO.- Queremos agraceder a esta Comisión que nos haya recibido en el día de hoy para exponer nuestras inquietudes.

Para clarificar el panorama, debemos decir que nosotros somos ahorristas del Banco Hipotecario del Uruguay y que hemos quedado fuera de la posibilidad de acceder al préstamo --entre otras cosas-- de vivienda usada. No pertenecemos a la categoría de no ahorristas y tampoco a la de ahorristas con carpeta dentro del Banco. Somos ahorristas que nos enfrentamos al cierre de la línea de préstamos.

A efectos de ser más prácticas y aprovechar al máximo el tiempo que nos van a dispensar, hemos traído un memorándum que se encuentra a disposición de los miembros de la Comisión y que está dividido en tres partes. La primera, es la exposición de motivos; la segunda se refiere a la plataforma de soluciones y la última consta de los fundamentos de la segunda parte.

El memorándum dice así:

"Nos presentamos hoy ante las autoridades públicas para informarles de la creación de la Asociación Nacional de Ahorristas del Banco Hipotecario, que pretende representar los legítimos intereses de 90 mil familias que han abierto cuentas de ahorro y préstamo en el Banco Hipotecario, con la esperanza de encontrar una solución definitiva a su problema habitacional.

Esta Asociación Civil viene a cubrir la sentida necesidad de un vasto sector de la población que dada su calidad de ahorristas del BHU constituye los más viejos clientes de dicha institución que ya a esos efectos creó en la década del 40 su Departamento Financiero de la Habitación (Ley Nº. 10.976 de 4/10/47) a fin de contemplar los legítimos intereses de los ahorristas y la estructura del sistema de ahorro y préstamo, luego integrada en la propia Ley Nacional de Vivienda del año 1968.

Los ahorristas pues, hemos sido sí beneficiarios de líneas de crédito concebidas por BHU en un historial de más de cuatro décadas, pero al mismo tiempo hemos colaborado con nuestro esfuerzo y con nuestra capacidad de ahorro a pesar de nuestros ingresos menguados, en el engrandecimiento de las arcas del BHU, y consecuentemente con la ejecución de planes y programas de vivienda de los que en muchos casos no hemos sido beneficiarios.

De acuerdo a la Ley Nacional de Vivienda, los recursos fundamentales de que se nutre el Fondo Nacional de Vivienda, son cuatro:

a) Tributos sobre sueldos, salarios y pasividad.

b) Emisión de Obligaciones Hipotecarias (OHR).

c) Reintegro (reajustado) del capital prestado por el banco.

d) Aporte en ahorro realizado por los ahorristas del BHU, en la estructura del Sistema de Ahorro y Préstamo.

Como se ve los ahorristas colaboramos doblemente en engrandecer los fondos para los planes de vivienda: Como sujetos pasivos del tributo en tanto asalariados o pasivos y fundamentalmente en base a ese esfuerzo periódico, regular, constante para llegar a las sumas necesarias requeridas por las reglamentaciones del BHU para acceder al puntaje imprescindible a fin de obtener los créditos correspondientes ya sea para el acceso a una vivienda usada o para la obtención de una vivienda nueva construida en los marcos de los planes y programas del BHU.

En medio de este panorama, desde la aprobación de la Ley Nacional de Vivienda de 1968, los ahorristas hemos obtenido créditos tanto para adquisición de vivienda usada o nueva.

Miles de ahorristas han accedido a viviendas en estas dos décadas, con lo que demostró que el sistema de ahorro y préstamo es uno de los pilares de la Ley Nacional de Vivienda, y uno de los mecanismos que más ha colaborado para la solución del problema habitacional en nuestro país.

jac.2
D/169

En el último período se ha evidenciado un incremento en fecha del número de ahorristas ya que según informaciones del propio Presidente del BHU de 39.000 (treinta y nueve mil) cuentas abiertas en el sistema de ahorro y préstamo al inicio del actual período democrático (1º.3.85) al presente ya el número de ahorristas alcanza a 90.000 (noventa mil) familias.

El propio Presidente del BHU, Cdor. J. Keneit, explicó la causa de este creciente incremento del número de ahorristas, alcanzando la apertura de cuentas, a veces a cien por día, señalando en varias oportunidades que la causa fundamental de dicho elevado acrecimiento se debía fundamentalmente a los altos alquileres que se pagaban desde algunos años en el mercado libre de arrendamiento, que supera notoriamente en sus promediales al promedio de las cuotas de amortización que se abona por parte de los deudores del BHU, en especial en este caso los ahorristas, como amortización mensual de los préstamos concedidos.

Esta Asociación coincide con dicho diagnóstico del Presidente del BHU. Efectivamente los elevados precios de los arriendos (hoy promedialmente N$ 65.000 en el mercado libre), el elevadísimo número de desalojados a buenos pagadores (en el bienio 1986-1987 se superó los 20.000 desalojos, concretamente, 20.588) y la perspectiva del acceso a una vivienda decorosa, con una cuota de amortización razonable han sido los motores fundamentales de este crecimiento inusitado del número de ahorristas.

Pero, esto no puede dejar de decirse, es indudable que a las anteriores causas hay que agregar un factor fundamental: Este ha sido la copiosa publicidad que sobre la población cayó desde esferas directrices del BHU, alentando a la población a abrir cuentas, como solución habitacional de la misma e incluso otorgando incentivos para dicha apertura de cuentas como lo fue la resolución adoptada por el Directorio del BHU el año pasado 1987, reduciendo el número de UR necesarias para abrir dichas cuentas, en atención a que se conmemoraba el "Año Internacional para las personas sin hogar", de acuerdo a resoluciones adptadas por las Naciones Unidas que nuestro gobierno se comprometió a respetar en base a acuerdos jurídicos obligantes para los Estados miembros de la ONU.

jac.3
D/169

Cuando nadie lo esperaba, luego del cierre del préstamo de la línea transitoria a no ahorristas, cuando declaraciones oficiales de Directores del BHU (incluido su Presidente, Cdor. J. Kneit y su Vice-Presidente, Proc. G. Baucero), hablando a nombre de todo el Directorio, señalaban que dicho cierre en nada afectaría a la tradicional y casi cincuentenaria línea de préstamos a ahorristas, en una actitud, al margen de toda previsibilidad, se dispone el 1º de marzo de 1988, el cierre transitorio de la línea de préstamos para la adquisición de vivienda usada que en los hechos monopolizaba más de 80% del total de créditos obtenidos por los ahorristas en los últimos tres años.

Los ahorristas ante esa decisión cuya transitoriedad ya se está transformando en permanente, y frente al hecho de que existen escasos programas ya ejecutados o en vías de ejecución destinados a estos tradicionales clientes del banco, se ven enfrentados a la situación dramática no sólo de no poder acceder a la vivienda fruto de sus esfuerzos (con el agravante de que aquellos que ya habían suscripto compromisos de compra-venta deben abonar importantes sumas como consecuencia del pago de multas, honorarios profesionales, etc.) sino que además se ven enfentados, muchos de ellos a perder la vivienda que ocupaban ante la eventualidad de que un gran número de ahorristas desalojados como buenos pagadores deban abandonar sus inmuebles ante la fatídica orden de lanzamiento.

Es lógico que frente a esta gravísima situación los ahorristas damnificados por tal imprevista medida se hayan nucleado prestamente para defender sus legítimos intereses y derechos y es por eso que hemos comenzado inmediatas gestiones a todo nivel para poner en conocimiento a los jerarcas de la Institución Crediticia Estatal y a los señores Legisladores, depositarios de la soberanía de la nación, de los problemas que los aquejan, y de sus propuestas constructivas para encontrar una vía de solución razonable frente a una situación que, sabemos nadie quería que se suscitara, y todos desearíamos tener la buena voluntad de querer resolver.

Es por eso, en consecuencia, que les anunciamos la constitución de ANABHI (Asociación Nacional de Ahorristas del Banco Hipotecario), que continuará bregando en lo sucesivo por la defensa de los legítimos intereses de los ahorristas y que elevan a consideración de los poderes públicos la presente.

jac.4
D/169

PLATAFORMA DE SOLUCIONES

1 - Reapertura inmediata de la línea de préstamos para adquirir vivienda usada.

2 - Sanción del Proyecto de Ley, ya aprobado por la Cámara de Diputados y actualmente radicado en el Senado de la República que suspende los lanzamientos para ahorristas del Banco Hipotecario.

3 - Agilitación de los trámites para la concesión de los préstamos a ahorristas.

4 - Adjudicación prioritaria para ahorristas del BHU de las unidades habitacionales construidas por promotores privados, de las cuales el Banco se hizo cargo, con líneas de créditos accesibles para los integrantes del Sistema de Ahorro y Préstamo.

5 - Cumplimiento por parte del Ministerio de Economía y Finanzas de sus obligaciones legales y reglamentarias vertiendo en tiempo y forma al BHU los aportes que correspondan para que el Banco cumpla sin dilaciones con las líneas crediticias para ahorristas del BHU, tanto respecto de vivienda usada como para la construcción de viviendas.

6 - Dar participación al ahorrista del sistema de ahorro y préstamo, para clarificar desde el inicio de la cuenta, respecto del método para adjudicar y acumular puntaje.

ANEXO

FUNDAMENTOS DE LA SUSPENSION DE LANZAMIENTOS PARA AHORRISTAS DISPUESTA POR EL PROYECTO DE LEY A CONSIDERACION EN EL SENADO

En el proyecto de ley (Repartido Nº 1 Carpeta Nº 979/87) se dispone un régimen de prórroga especial de lanzamientos para aquellos desalojados buenos pagadores que acrediten su calidad de horristas del Sistema de Ahorro y Préstamo del Banco Hipotecario y al mismo tiempo 'un puntaje no menor al 50% (cincuenta por ciento) necesario para acceder a la línea crediticia respectiva.'

jac.5

El Capítulo X del decreto-ley Nº 14.219, la actual ley orgánica en materia de arrendamientos que rige desde el 1º/8/974 dispone un régimen permanente en materia de lanzamientos para desalojados buenos pagadores. La filosofía de este capítulo es la siguiente:

a) Se dispone la prórroga especial de lanzamiento en las siguientes situaciones:

1 - En los casos de arrendatarios de bajos recursos con ingresos inferiores a 70 UR, y en atención a su modestia que no le permite el acceso a vivienda ya sea en el mercado de arriendo o de compra; es el conocido sistema del RAVE (Sección 3 del Capítulo X).

2 - Prórrogas especiales (con suspensión de lanzamientos por 36 meses, artículo 87 decreto-ley Nº 14.219) en la medida que dentro de los 30 días hábiles de notificado el lanzamiento el ahorrista del BHU acredite su condición de tal y el puntaje máximo previsto.

Este beneficio de prórroga especial incluido en el artículo 85 literal A del decreto-ley Nº 14.219, forma parte de un sistema general y permanente estatuido en la Sección 2 del Capítulo X del decreto-ley Nº 14.219 y tiene como fundamento otorgar el beneficio de prórroga especial como contrapartida del esfuerzo realizado por aquellos que están vinculados a diversas líneas crediticias del BHU.

Es el caso de los cooperativistas de vivienda, integrantes de fondos sociales de viviendas, adquirentes a sociedades civiles o promotores privados, etcétera.

Incluso se intenta corresponder al esfuerzo de quien aun sin el apoyo crediticio estatal, viene construyendo en forma continua durante el año precedente a la fecha de notificación de lanzamiento.

Lo mismo sucede con el caso de los ahorristas donde lo que se pretende, desde 1974, es corresponder al denodado esfuerzo realizado por los ahorristas para acceder al puntaje necesario y el consecuente préstamo.

El plazo de suspensión de 36 meses se justifica ya que no es un mero plazo de gracia, sino que opera técnicamente como el "piso" que permite al cooperativista, al integrante del fondo social, al socio de la sociedad civil, etcetera, cumplir con el cronograma de obra que como se sabe normalmente dura 2 ó 3 años.

En el caso de los ahorristas existe el mismo fundamento. En efecto el ahorrista para acceder a la compra de vivienda usada, en el caso de haber sido desalojado necesita del mismo "piso" en atención a las exigencias reglamentarias de ahorro previo mínimo necesario de 2 años (plazo que a veces en los hechos es mayor debido que es difícil cumplir con las exigencias reglamentarias para muchos ahorristas de bajos ingresos), al cual le sigue en el caso del préstamo para vivienda usada la etapa de búsqueda de una vivienda adecuada al monto de lo prestado (no menos de seis meses) y finalmente la tercera y última fase constituida por el ingreso de la carpeta al banco y la concresión del préstamo (6 a 7 meses como mínimo) ya que, según lo expresado por el Presidente del BHU de un plazo de 2 meses a marzo 1985, al presente el mismo demanda un semestre o algo más.

El proyecto de ley por lo tanto no constituye ninguna innovación respecto de los beneficios que ya tenía el ahorrista en la etapa del desalojo y el lanzamiento, ni tampoco en cuanto a los fundamentos o filosofía del sistema organizado, por lo que las modificaciones que se proponen según nos informaron los señores Diputados proponentes, son simples ajustes de la legislación actualmente vigente impuestos por la práctica de la aplicación de la norma que se ajusta y atendiendo a hechos nuevos no previstos por el legislador del año 1974.

Es así que:

a) La norma modificada hace referencia al Departamento Financiero de la Habitación. Este ha sido eliminado y sustituido por el denominado Sistema de Ahorro y Préstamo del BHU.

b) La norma modificada hacía referencia a ahorristas con promesa ajustada, lo que no se avenía a las necesidades de la inmensa mayoría, de los ahorristas ya que dicha promesa se concreta en la tercera fase del esfuerzo del

ahorrista, precedida por las etapas del plazo de ahorro previo necesario y búsqueda de la vivienda usada, en el mercado o en su caso construcción de la vivienda nueva por el ahorrista, con su respectivo cronograma de obra.

c) La norma en virtud de lo que dispone el artículo 6 del decreto-ley Nº 14.846 no se aplicaba (como todos los casos de las hipótesis de la Sección 2) a los desalojados ingresados al inmueble luego de 1º/8/974, que hoy son la inmensa mayoría, más del 80% de los mismos, por lo tanto excluidos del sistema de prórroga especial aun en el caso de haber ingresado la carpeta con promesa ya inscripta.

Por lo tanto de lo que surge anteriormente la modificación propuesta y aprobada por la Cámara de Diputados era absolutamente imprescindible, aun en el caso de que no se hubiera dispuesto el cierre de los préstamos para la adquisición de vivienda usada, aunque debe reconocerse que dicho cierre ha puesto, aún más, de manifiesto las virtudes del Proyecto aprobado por la Cámara de Diputados, en este aspecto.

En efecto sin una norma como se propone, no cientos sino seguramente miles de ahorristas serán lanzados inevitablemente.

Es por eso que en atención a los fundamentos expuestos tenemos la firme convicción que atendiendo a la razonabilidad de los ajustes introducidos, la norma protectora de los ahorristas será en definitiva sancionada."

SEÑOR OLAZABAL.- Se me plantean algunas dudas, por lo que deseo saber si determinados hechos a los que se ha hecho mención son ciertos o no.

En primer lugar, se dice que en el Banco Hipotecario existe una reglamentación que rige desde hace mucho tiempo, por la cual aquellos que pensaban adquirir una vivienda podían retirar cierta cantidad de dinero de su cuenta. Si dentro de los 180 días siguientes, justificaba haber firmado un compromiso y entregado ese dinero, no perdía puntaje, o sea, se mantenía como si el depósito hubiera permanecido intacto.

A raíz de toda la situación creada en el momento que se suspendieron los créditos a los no ahorristas, se produjo en el mercado inmobiliario una retracción muy importante, ya que los propietarios no aceptaban de la misma forma que antes someterse a escriturar con un préstamo del Banco Hipotecario.

A raíz de ello, mucha gente que, prácticamente, iba a adquirir una vivienda no pudo concretar el negocio. De esta manera, esas personas, en el momento de la suspensión del crédito, perdieron su calidad de ahorristas, porque no pudieron presentar el compromiso firmado en el plazo que existía entre el retiro del dinero y el cierre de los créditos para vivienda usada.

Se me ha dicho que el Banco Hipotecario devuelve las cantidades depositadas, reajustadas, sólo cuando se tiene una antigüedad de un año y medio y siempre que sea para comprar vivienda usada.

De esta manera, un ahorrista que se haya acogido al préstamo otorgado por el Banco, por el cambio de las reglas que el propio Banco impuso, si en este momento no tiene interés en continuar siendo ahorrista, no puede retirar su dinero con un valor actualizado, sino que se lo entregan sin tener en cuenta esto.

Quiere decir que, de alguna forma, el Banco Hipotecario no sólo suspende los créditos, sino que, alterando por su sola voluntad las relaciones del contrato, perjudica a quien desee desistir de su condición de ahorrista.

Ustedes hicieron la aclaración de que constituían un sector de ahorristas, un tanto restringido, con una característica común y que no los representaban a todos.

Dejo planteada mi inquietud porque me interesa saber si existen estas situaciones.

SEÑOR VALIÑO.- No es que representemos a un sector restringido de ahorristas, sino que recién nos estamos organizando; pero pretendemos englobar a todos aquellos que han quedado fuera de la posibilidad de adquirir vivienda a raíz de la decisión del Banco Hipotecario.

Somos 15 ó 20 familias que nos encontramos en esta situación. Todavía no hemos salido a la prensa, ni hemos hecho un llamado a todos los ahorristas que se encuentren en estas condiciones.

Hemos tratado de entrevistar a determinados parlamentarios, a los efectos de que conocieran nuestra situación, de modo que cuando salgamos a la opinión pública se sepa quiénes somos.

Constituimos un grupo de gente muy heterogéneo; por lo tanto, tenemos que reunirnos en locales absolutamente neutrales.

Concretándonos a lo manifestado por el señor Senador Olazábal, debemos señalar que el Banco Hipotecario permite retirar dinero para la compra de vivienda, otorgando un plazo de 180 días a los efectos de que el ahorrista presente los comprobantes que demuestren que el dinero fue utilizado a los efectos mencionados. Si ello no ocurriera así, dentro de 5 días, de acuerdo a lo que establece la reglamentación, deberá devolverlo al Banco; de lo contrario, pierde todo su puntaje.

Nosotros, como ahorristas del Banco Hipotecario y que estábamos a punto de comprar una vivienda, lógicamente, debíamos consultar a los profesionales que nos representaban. Por ejemplo, nuestros profesionales nos aconsejaron que no renováramos el contrato o que firmáramos el compromiso de compra-venta y entregáramos determinada cantidad de dinero a los efectos de poder acceder a la línea de crédito para vivienda que otorga el Banco.

Esto quiere decir que si bien es cierto que existen compromisos puntuales que el Banco reconoce, porque la carpeta del ahorrista ha ingresado a esa institución, hay otros que, por imperio de las circunstancias, no han sido presentados ante el Banco, pero igualmente son promesas de compra venta. La no presentación de esos documentos obedece a que el 1º de marzo el Banco cerró esa línea de créditos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay más consultas que formular y si los señores delegados no desean hacer otras manifestaciones, esta Comisión agradece su presencia en Sala. Además,

cabe señalar que todo lo aquí expresado será tomado en cuenta por los legisladores presentes.

SEÑOR VALIÑO.- Debo agradecer a esta Comisión, en nombre de mis colegas, por habernos recibido y prestado atención a nuestros planteamientos.

(Se retira de Sala la delegación de la Comisión de Ahorristas del Banco Hipotecario).